QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar 2021

Numru 3

Rikors Nru. 180/2019

Martin Azzopardi, Carmel Azzopardi, John Azzopardi, Rose Farrugia, Joseph Azzopardi, Theresa Chetcuti, Paul Azzopardi, Cristinu Azzopardi, Mary Caruana, Salvina Incorvaia, Rita Briffa u Bernardina Muscat

vs

Avukat tal-Istat; Paul Vassallo u Imelda Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Settembru 2019 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Jeannette Laferla Saliba fis-sitta (6) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disghin (1990), Pawlina Azzopardi, tante causa tar-rikorrenti, ikkoncediet lill-intimati Vassallo u Gauci, b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond bin-numru tmintax (18) fi Triq Sant Bartilmew, fir-Rabat, Malta, u dan ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena dekorribbli b'effett mit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u disghin (1990), u soggett ghall-kondizzjonijiet l-ohrajn stipulati fl-att precitat. Kopja legali ta' dan il-kuntratt hija annessa bhala "Dokument A".

2. Illi din il-koncessjoni enfitewtika saret wara l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru hamsa wiehed xejn tmienja tnejn (51082), u bil-kunsens u approvazzjoni tal-Awtorita tad-Djar.

3. Illi l-proprjeta tal-fond sovraindikat ghaddiet favur ir-rikorrenti f'ishma ugwali permezz ta' legat imholli mill-imsemmija Pawlina Azzopardi, li mietet fl-erbgha (4) ta' April tas-sena elfejn u tmintax (2018), fit-testment taghha ricevut min-Nutar Pubbliku

Maronia Fenech tal-hmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (2006), u ghalhekk mal-mewt taghha r-rikorrenti wirtu l-fond fuq imsemmi.

4. Illi l-enfitewsi temporanja koncessa minn Pawlina Azzopardi lill-intimati Vassallo u Gauci skadiet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax (2011), minn liema zmien l-imsemmija intimati baqghu jokkupaw il-fond imsemmi kontra r-rieda tar-rikorrenti u tal-awtur taghhom fit-titolu u bis-sahha tal-artikolu 12 u, jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan b'titolu ta' lokazzjoni forzata u versu l-hlas ta' kera irrizorja u inadekwata.

5. Illi r-rikorrenti, kif ukoll l-awtur taghhom fit-titolu, mhux jaccettaw u lanqas jirrikonoxxu t-titolu pretiz u vantat mill-intimati Vassallo u Gauci fuq il-proprjeta taghhom fuq deskritta, in kwantu l-ligi li taghti dak il-jedd lill-imsemmija intimati hija leziva fil-konfront tad-dritt fondamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Dan huwa hekk ghaliex il-ligi in kwistjoni, u cioe l-artikolu 12 u, jew l-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-ligijiet ta' Malta), ghandhom l-effett li jimponu fil-konfront tar-rikorrenti titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda taghhom, u minghajr il-htiega tal-kunsens taghhom, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrapprezentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti ghad-deprivazzjoni ta' hwejjighom u ghall-interferenza fit-tgawdija ta' hwejjighom.

7. Illi l-emendi promulgati permezz tal-Att XXVII tas-sena elfejn u tmintax (2018) ma jirrimedjawx adekwatament ghall-vjolazzjoni li r-rikorrenti garrbu u ghadhom qed igarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali taghhom, kif fuq premess.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi r-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, joghgobha:

(1) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 u, jew l-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qed jaghti jedd lill-intimati Gauci u Vassallo li jokkupaw il-proprjeta tal-esponenti minghajr ma jhallsu kumpens xieraq u adegwat;

(2) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 u, jew l-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huma inkonsistenti u jikkozzaw mad-drittijiet fondamentali tal-esponenti, u kwindi ghandhom jitqiesu li ma ghandhom ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza;

(3) tillikwida kumpens ghall-hsara pekunjarja kif ukoll ghall-hsara morali mgarrba mill-esponenti, u tordna lill-intimati jew lil min minnhom ihallsu dak il-kumpens kif likwidat;

(4) taghti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tigi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jigi rimedjat u riparat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tal-Artikoli 12 u 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'ghall-proprjeta' u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37.

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv ghall fond 18, Triq San Bartilmew, Rabat.

2. Illi in linea preliminari ukoll jinghad li galadarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jircievu huma ghandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 58 fejn jistghu jaghmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tigi riveduta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-esponenti jecepixxu l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Isewgi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et v. Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment

of 21 February 1986, Series A no. 98) the lease holders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the lease holder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12A ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea.

5. Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li f'gheluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Muscat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu 12A jew bl-izgumbrament tal-intimati. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-Artikoli 12 u 12A biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgurmbrament tal-okkupant.

6. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz tar-rikorrenti, mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

7. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid,

8. Illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jinghad specifikatament li dan l-artikolu gie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista’ jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed tithallas mill-inkwilin jigi bilancjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera

ghal-revizjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jinghad ukoll li b'din il-ligi l-gdida l-inkwilin jista' jigi ordnat li johrog mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk dan l-artikolu qatt ma jista' jigi jitqies li jilledli xi jedd fundamentali meta l-ghan tieghu huwa proprju li johloq bilanc iktar gust.

9. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimati l-ohra li tghid hekk:

1. Illi, primarjament, l-esponenti qatt ma gew informati mill-atturi fl-atti sucitati illi behsiebhom jitolbu illi huma jivvakaw mil-fond imsemmi;

2. IIIi, l-esponenti iddepozitaw il-hlas korrispondenti tac-cens dovut permezz ta' cedola ta' depozitu numru: 2129/19 tal-Qorti tal-Magistrati ta' Malta, liema hlas huwa validu u jkopri sat-28 ta' Marzu 2020;

3. Illi, l-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-artikolu 12(4), jipprovdi kif mal-iskadenza tac-cens (empytheusis), it-titolu jkun konvertit f'cens perpetwu ad favur l-okkupant/i, fil-kaz odjern, l-esponenti konvenuti;

4. Illi, l-Artikolu 12(6) tal-Kap. 158, specifikament jipprovdi obbligu ghal u lil pardun tal-fond, ossia l-atturi de quo, sabiex isir kuntratt notarili fis-sens illi enfitewsi temporanrja tkun konvertita f'enfitewsi perpetwa, fuq talba ta' min jkun qed jokkupa l-fond;

5. Illi l-fond in kwistjoni cioe, 18, Triq San Bertolomew, Rabat, huwa r-residenza ordinarja tal-esponenti konvenuti, u b'hekk jekk ikunu milqugha talbiet mressqa fir-rikors sucitat, dan jkun ifisser illi huma jispiccaw bla saqaf fuq rashom;

6. Illi, minghajr pregudizzju, l-atturi de quo fir-rikors promotur, ghandhom mezzi ohra sabiex jkollhom ir-rata ta' hlas dovuta lilhom kwantifikata permezz ta' fair rent, u dan kif jistipola l-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi di pui kwalsiasi decizjoni illi tirrikkjedi illi l-Kamra tad-Deputati ossia il-Parlament jikkancella Kapitolu mill-Ligijiet ta' Malta ghandha tkun wahda finali moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, u b'hekk tkun res judicata. L -istess Kap. 158 salllum il-gurnata ghadu validu, u l-esponenti ma ghandhomx jbatu kundanni pekunarji kif wkoll jispiccaw bla saqaf fuq rashom minhabba r-rikors odjern galadarba huma qeghdin jottempraw ruhhom skont ligi in vigore;

8. Illi minghajr pregudizzju, f'kaz illi t-talbiet jkunu milqugha, l-esponenti ma ghandhomx jkunu kkundannati ghal 'kumpens adegwat'.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet kif dedotti, fl-intier taghhom stante illi l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond skont it-termini u l-provvedimenti pprovduti fl-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment intavolat mir-rikorrenti illi l-artikoli 12 u/jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 18, Triq Sant'Bartilmew, Rabat. Dan il-fond kien gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-awturi tal-atturi lil konvenuti Vassallo u Gauci ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena dekoribbli b'effett mit-28 ta' Marzu 1990. Mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fit-28 ta' Marzu tas-sena 2011 l-intimati akkwistaw b'operazzjoni tal-ligi titolu ta' kera fuq l-istess proprjeta u ghalhekk ghadhom jirrisjedu f'dan il-fond sal-llum il-gurnata. Ir-rikorrenti ghalhekk jikkontendu illi l-artikoli relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet taghhom imsemmija ghaliex ma jistghux jiehdu lura l-pussess ta' din il-proprjeta u ghaliex il-kera percepibbli minnhom ai termini tal-ligi hija irrizorja meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu.

Provi

Mary Caruana xehdet (*fol.* 27) illi l-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien proprjeta ta' Pawlina Azzopardi, illi tigi iz-zija paterna taghha u li mietet fl-4 ta' April 2018. Spjegat illi l-wirt tal-imsemmija Pawlina Azzopardi huwa irregolat permezz ta' testment pubbliku tal-15 ta' Frar 2006 li bis-sahha tieghu l-fond in kwistjoni thalla lil ulied missierha u cioe r-rikorrenti f'din il-kawza. Xehdet illi minn kemm ilhom li wirtu l-fond ir-rikorrenti qatt ma accettaw kera minghand l-intimati inkwilini u sa fejn taf hi lanqas

iz-zija taghha ma kienet taccetta l-kera ikkonsidrat illi minn ricerki li saru fil-Qorti instab illi kienu saru xi depoziti tal-kera fil-Qorti fuq isem zijitha.

Imelda Gauci xehdet (*fol.* 47) illi hija bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni ghaliex kien ir-residenza tar-ragel taghha u kienet marret tghix mieghu fis-sena 1993. Xehdet ukoll illi r-ragel taghha ilu jirrisjedi f'dan il-fond minn mindu kellu tmien snin. Spjegat illi meta c-cens gie kkonvertit f'kirja, il-kera pagabbli kienet ta' €96 kull sitt xhur u kienet tigi depozitata l-Qorti peress illi s-sid irrifjutat li taccetta l-kera wara li kien skada c-cens. Xehdet illi hija kienet akkwistat proprjeta l-Imdina izda ma setghetx tmur tghix fiha minhabba s-sitwazzjoni finanzjarja taghha u ghalhekk kienet bieghet din il-proprjeta madwar ghaxar snin ilu. Xehdet illi r-ragel taghha m'ghandu l-ebda proprjeta ohra ghaliex ma kellux mezzi peress illi kien spicca orfni ta' seba' snin wara li missieru kien miet fil-gwerra u li l-unika introjtu taghha huwa ta' €500 fix-xahar mill-pensjoni. Rigward il-proprjeta fl-Imdina xehdet illi din kien fiha erba' jew hames kmamar u kienet inbieghet ghas-somma ta' Lm11,000. Qalet ukoll illi hija kienet wirtet dan il-post fis-snin tmenin u kien jinkera fi stat *furnished* qabel ma gie mibjugh.

Andrew Xuereb, rapprezentant tal-Awtorita tad-Djar, xehed (*fol.* 51) illi fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni kienet harget ordni ta' rekwizizzjoni fit-2 ta' Frar 1988 bin-numru 51082 u l-post kien gie allokat lil Paul Vassallo fid-29 ta' Frar 1988. Xehed illi sussegwentement kienet harget ordni ta' derekwizizzjoni fit-2 ta' Lulju 1996 ghaliex kien sar kuntratt ta' enfitewsi temporanja bejn is-sid u Vassallo fis-6 ta' Settembru 1990 u ghalhekk l-Awtorita kienet intalbet sabiex tiddrekewizizzjona l-proprjeta mill-avukat tas-sid.

Il-Perit Mario Cassar xehed (*fol.* 71) illi hu kien gie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jaghmel valutazzjoni tal-fond in kwistjoni. Spjega illi mill-ispezzjoni maghmula minnu irrizultalu illi matul iz-zminijiet l-intimati ghamlu xi estensjonijiet fil-livell tal-bejt billi bnew kamra u wkoll saqqfu parti mill-bitha. Xehed illi huwa stima l-valur ta' din il-proprjeta fis-somma ta' €205,000 bil-pussess battal u hekk kif okkupata mill-intimati fis-somma ta' €85,000. Xehed ukoll illi fiz-zona fejn jinsab dan il-fond il-valur lokatizju generalment ikun circa 5%-6% tal-valur tal-proprjeta, izda ghal finijiet ta' kawzi kostituzzjonali generalment il-valutazzjoni issir a bazi ta 3.5% tal-valur tal-proprjeta.

Fir-rigward tal-valur tal-fond xehed ukoll illi jekk il-proprjeta titranga hemm nefqa ta' €80,000 izda mbaghad il-fond jigi jiswa €500,000.

Marvic Farrugia, Deputat Registratur Subbasti xehdet (*fol.* 74) u prezentat lista (a *fol.* 76-77) li turi d-depoziti tal-kera li saru fir-registru u jekk dawn gewx accettati jew le.

Il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti, Il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2011 u l-2018 (*fol.* 103 – 128) bis-segwenti mod:

Sena	**Valur**	**Valur Lokatizju Annwu**
2011	€110,000	€3,420
2014	€160,000	€4,900
2017-18	€200,000	€6,300

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta. Dawn il-valuri gew ikkonfermati mill-istess Perit fir-risposta taghha ghad-domandi in eskussjoni maghmula lilha mill-Avukat tal-Istat.

Prova dwar it-titolu tal-atturi

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huma resqu prova sodisfacjenti tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet originarjament proprjeta ta' Pawlina Azzopardi, li tigi iz-zija paterna tar-rikorrenti. Jirrizulta wkoll illi permezz tat-testment taghha datat 15 ta' Frar 2006 l-istess Azzopardi kienet halliet il-fond in kwistjoni lir-rikorrenti f'sehem ugwali permezz ta' legat, li ghalhekk saru l-proprjetarji ta' dan il-fond meta Azzopardi giet nieqsa fl-4 ta' April 2018.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi r-rikorrenti resqu prova tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-artikolu 12B tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju disponibbli lilhom, ossa r-rimedju stabbilit fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 12B tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimati inkwilini eccepew illi dawn ir-rikorrenti ghandhom mezzi ohra sabiex ikollhom ir-rata ta' hlas dovuta lilhom kwantifikata permezz ta' *fair rent* skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dawn l-eccezzjonijiet pero huma manifestament infondati. Huwa car minn qari tar-rikors promotur tar-rikorrenti illi l-lanjanza taghhom titratta s-sitwazzjoni illi huma kienu jinsab fiha **qabel** id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Ligijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dan ghaliex dawn it-talbiet evidentement huma cirkoskritti ghall-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-artikolu 12B m'ghandu l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri ghaliex id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu ma jindirizzawx u, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-intimati, ma joffru l-ebda rimedju lir-rikorrenti ghas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu.[1]

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet tal-intimati qed jigu michuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

[1] Ara per ezempju **Mary Gauci vs Joan Azzopardi et** (Kost. 06/10/2020).

L-Avukat tal-Istat ecceppixxa illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghal kawza odjerna peress illi jitratta biss tehid forzuz.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin. jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet, u f'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

> "L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, (Kost 24/06.2016)."

Bl-istess mod, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019):

> "Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha."

Huwa veru li fil-kaz odjern m'hemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela**

Balzan vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019; **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et**, Kost. 08/10/2020).

Fil-kawza odjerna, ghalkemm ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta, b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta da parti tar-rikorrenti giet serjament limitata minhabba l-kontroll tal-kera u uzu ghal zmien indefinit mill-intimati Vassallo u Gauci, ma' liema r-rikorrenti gew sfurzati jidhlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minhabba l-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-ligi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mill-ligi. Kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, huwa car illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta tar-rikorrenti taqa' entro il-garanziji moghtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija nfondata fid-dritt u qed tigi michuda.

Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;" F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun

> kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA, 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[2]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[3] Detto dan, din id-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]

Illi r-regim legali mahluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta diga gie skrutinizzat diversi drabi, u gie stabbilit illi din il-ligi ghandha ghan legittimu fl-interess generali.[5] Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn id-decizjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien intiz sabiex jipprotegi inkwilini bhala parti minn qafas aktar wiesa' ta' protezzjoni tad-dritt

---

[2] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[3] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[4] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[5] Ara per ezempju **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009); **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** (Kost. 29/04/2016); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).

ghal akkomodazzjoni ghal skopijiet socjali, li huwa ghan ikkonsidrat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali, u ghaldaqstant qieghda taghmel dan ir-ragunament taghha.

Illi pero, m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[6]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[8]

---

[6] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

[7] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (PA, 11/02/2015) fejn il-proporzjonalita ta' dan ir-regim legali gie ezaminata in vista tal-istorja ta' dan l-att:

> "Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu diġà ligijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja."

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Il-Qorti taghraf illi b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-emendi tal-2018, l-intimati Vassallo u Gauci kienu jgawdu minn dritt ta' rilokazzjoni li kien jaghmilha ferm difficli, jekk mhux kwazi impossibli li r-rikorrenti jkun jista' jiehu lura l-proprjeta tieghu, u ghalhekk dan ir-regim legali kien johloq incertezza kbira fir-rigward ta' meta r-rikorrenti setghu jergghu jigu rripristinati fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha u r-rapport tal-perit ex parte inkarigat mir-rikorrenti. Meta wiehed iqis il-kera li kienet u hija pagabbli mill-intimati inkwilini ikkomparata mal-valur lokatizju tal-proprjeta fuq is-suq liberu jirrizulta

sproporzjon kbir fil-kera bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Huwa minnu illi fejn si tratta ta' mizuri mehuda fl-interess pubbliku ghal ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali il-kera percepita mis-sid ma tehtieg illi tkun daqs dik percepibbli fuq is-suq liberu. Minkejja dan pero jibqa' jehtieg illi tinzamm relazzjoni proporzjonata bejn il-kera percepita skont il-ligi u dik percepibbli fuq is-suq liberu sabiex b'hekk l-oneru tal-protezzjoni tal-akkomodazzjoni ghal persuni vulnerabbli u fil-bzonn ma jaqax kollu fuq spallejn ic-cittadin privat.

Il-Qorti tosserva illi huwa car li ma sar l-ebda test tal-mezzi sabiex jigi stabbilit jekk l-intimati inkwilini verament kinux fil-bzonn ta' tali protezzjoni socjali, fatt indiskuttibli ukoll ikkonsidrat illi l-ligi dak iz-zmien kienet tapplika b'mod generali u minghajr distinzjoni fir-rigward tal-posizzjoni finanzjarja tal-enfitewti. Mill-provi prodotti quddiem din il-Qorti jirrizulta illi bejn is-sena 1990 u s-sena 2001 Imelda Gauci akkwistat u bieghet bi profitt zewg proprjetajiet, akkwistat garaxx illi tat b'donazzjoni lil binha fl-2006 u akkwistat ukoll appartament illi ghadu proprjeta taghha sal-gurnata tal-llum.[9] Fil-fehma tal-Qorti dan ikompli jaggrava l-isproporzjon bejn il-mizuri li dwarhom qed isir l-ilment odjern u l-ghan tal-legislatur.

Rigward l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat relattiva ghall-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, il-Qorti tirrileva illi l-gurisprudenza tal-Qrati Maltin diga tenniet illi dawn l-emendi "ma jistghux jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv…ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles."[10] Fir-rigward imbaghad tal-eccezzjoni numru 8 tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif diga inghad aktar il-fuq, dan l-artikolu ma ghandu l-ebda effett fuq is-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha l-atturi qabel ma dahal in effett u ghalhekk m'ghandu l-ebda relevenza fil-kuntest tal-azzjoni odjerna.

Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, hija ghalhekk il-fehma tal-Qorti li jirrizulta illi l-principju tal-proporzjonalita ma kienx qieghed jinzamm f'dan il-kaz, u

[9] Ara kopja tar-ricerki esebiti a fol 89 – 97.
[10] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost., 25/03/2015).

konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tar-rikorrenti li sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Kumpens

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA, 27/062019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[11]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[12]

---

[11] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).
[12] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma global ta' kera percepibbli mir-rikorrenti a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-2011 u d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet tkun ta' cirka €37,500.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:
-Ma jirrizultax illi l-intimati ma kinux f'posizzjoni li jhallsu kera xierqa, u anzi jirrizulta illi l-konvenuta Imelda Gauci akkwistat zewg proprjetajiet li bieghet bi profitt u appartament li ghadu proprjeta taghha sal-gurnata tal-llum;
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-Iz-zmien li damu r-rikorrenti ibatu minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilini;
-Il-fatt illi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-ligi impunjata.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju u non-pekunarju li ghandu jkun dovut lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' hmistax -il elf (€15,000).

Rigward it-tieni talba attrici ghal dikjarazzjoni illi l-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom jitqiesu li huma minghajr ebda effett fil-konfront tal-kontendenti, il-Qorti tqis illi fil-kaz in kwistjoni il-ligi li qed tigi impunjata permezz ta' din il-kawza giet emendata permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-okkupazzjoni kontinwata l-intimati Vassallo u Gauci tal-fond in kwistjoni m'ghadhiex aktar ibbazata fuq l-artikolu 12 jew 12A izda fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma jifformax parti mill-mertu ta' din l-azzjoni. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi din it-talba ma tistax tigi milqugha.

Rigward it-tmien eccezzjoni tal-intimati Vassallo u Gauci, il-Qorti tqis illi huwa evidenti li l-kumpens likwidat f'din is-sentenza m'ghandux jithallas, lanqas in parte, minnhom. L-okkupazzjoni taghhom tal-fond in kwistjoni kienet dejjem ai termini tal-

ligi, u m'ghandhomx ikunu huma li jaghmlu tajjeb ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali sofferti mir-rikorrenti, galadarba huwa l-Istat li ghandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipprotegi dawn id-drittijiet.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' it-tmien eccezzjoni tal-intimati Vassallo u Gauci u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati kollha,

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi b'effett sal-11 ta' April 2018, l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu jimponu kondizzjonijiet ta' kera bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' hmistax -il elef ewro (€15,000);

Tichad it-tieni u r-raba' talba.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-intimati Vassallo u Gauci, jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur